

## 平成26年度(第1回) 瀬戸市都市計画審議会 議事録

1 日 時 平成26年7月1日(火) 午前10時00分～午前10時45分

2 場 所 瀬戸市文化センター 2階 22会議室

3 出席者

(1) 委員

出席15名

欠席1名

(2) 事務局

出席7名

4 議案

第1号議案 名古屋都市計画用途地域の変更について

5 議事録

午前10時開会

<事務局>

それでは、定刻となりますので、「平成26年度 第1回 瀬戸市都市計画審議会」を始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、ご多忙のなか、審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。開会に当たりまして瀬戸市都市整備部長の横山から、ご挨拶と委員の皆様のご紹介を申し上げます。

<都市整備部長>

おはようございます。今年度から都市整備部長に就任いたしました横山でございます。昨年度までは都市計画課長としてお世話になりました。引き続きよろしくお願いいたします。

本日は、平成26年度 第1回 瀬戸市都市計画審議会の開催に当たりまして、大変お忙しい中、また暑い中お集まりいただきましてありがとうございます。本日は品野南部地区における用途地域の変更についてご審議をお願いいたします。平成24年度から都市計画決定の一部が県から市へ権限が委譲され、市民の意向を反映し地域の特性を生かしたまちづくりが進められるということになりましたが、その表裏には一層の責任もついてまいりました。本審議会でのご意見を深く受け止めて都市計画を進めていかなければならないと考えております。活発なご議論をよろしくお願いいたします。挨拶とさせていただきます。

さて、委員の皆様には昨年度に引き続き委員にご就任いただいております方と新しく委員にご就任いただきました方がいらっしゃいますので、今年度第1回目の審議会ということでご出席いただきました皆様のご紹介をさせていただきます。

名古屋学院大学リハビリテーション学部 教授 木村光伸様

愛知工業大学工学部建築学科 教授 松本壮一郎様

中部大学工学部都市建設工学科 教授 磯部友彦様

瀬戸商工会議所 会頭 成田一成様

愛知県陶磁器工業協同組合 理事長 丹羽誠様

瀬戸市農業委員会 会長 加藤基様

愛知県瀬戸警察署 署長 安藤定一様

瀬戸市自治連合会 会長 寺田和夫様

瀬戸市地域婦人団体連絡協議会 会長 戸田千里様

瀬戸市議会議員 須崎徳之様

瀬戸市議会議員 島原治美様

瀬戸市議会議員 早川幸介様

瀬戸市議会議員 柴田利勝様

瀬戸市議会議員 水野すみ子様

瀬戸市議会議員 三木雪実様

どうぞよろしくお願ひいたします。なお、本日は愛知県尾張建設事務所 所長 広浜全洋様  
がご欠席をされています。

これで挨拶とご紹介を終わります。ありがとうございました。

<事務局>

次に審議会の成立につきまして報告をさせていただきます。本日は尾張建設事務所 所長  
広浜全洋様からご欠席のご連絡をいただいております、16名中15名の委員の皆様にご出席  
を賜っております。瀬戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、委員の過半数の出  
席を得ておりますことから、審議会が成立していることをご報告させていただきます。また、  
本日の傍聴者はございませんでした。

それでは、瀬戸市都市計画審議会運営規則第4条に基づきまして、会長である木村光伸様に  
議事を進めていただきます。木村会長、よろしくお願ひいたします。

<議長>

改めましておはようございます。大変暑い中、ご参集いただきましてありがとうございます。  
私が瀬戸市のまちづくりに関わるようになったのは20世紀の終わりの頃で、まだ中心市  
街地活性化について検討をしていた頃でございました。その頃は2005年の愛知万博に向けた、  
いわばタイムリミットと目標設定がしっかり定まっておりましたのでそれに向けて動いてお  
りました。愛知万博が終了し、改めてまちづくりをどうするかということを議論してきまし  
たが、万博前に比べるとなかなか明確な方針というものが定めにくくなっていることは事実  
だと思います。都市計画マスタープランの目標年次が近付き、全市あげて、あるいは全事業  
所、全市民あげて改訂に取り組んでいくことになるかと思いますが、今回の改訂は10年単位  
の話ではなく100年計画の中で最初の10年を考えようということだと思いますし、そういう視  
点でまちづくり全体を考えていきたいと思っております。都市計画審議会も一つひとつの議  
事そのものは大変地味で地道なものでございます。しかしその背景に瀬戸市全体の大きな構  
造をどう考えるか、という視点が私たち委員の中にもなければならぬと思っておりますので、慎

重かつ大胆なご議論をいただきたいということを申し上げて挨拶とさせていただきます。

それでは只今より会議を行います。初めに職務代理者の指名を行います。これまで加藤庄平委員が職務代理者でありましたが、都合により平成26年5月29日に委員を辞職されまして、空席となりました。そのため瀬戸市都市計画審議会運営規則第4条第2項に基づき、改めて職務代理者の指名をさせていただきますと思います。職務代理者は、瀬戸商工会議所会頭の成田一成委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。どうぞよろしくお願いいたします。

今回は議案が1件でございます。慎重かつ大胆な審議をお願いしたいと思いますが、ご質問やご意見は簡潔にお願いいたします。

審議に入る前に報告をさせていただきます。平成26年5月27日付で、文書番号26瀬都計第241号により瀬戸市長から「名古屋都市計画用途地域の変更(案)について」の審議依頼が、瀬戸市都市計画審議会会長宛にまいりました。これを受けまして、6月3日付で瀬戸市都市計画審議会の開催を委員の皆様にご案内申し上げ、同日付で皆様を招集した旨を瀬戸市長にご報告したところでございます。

続きまして、本日の議事録の署名者の選出を行います。瀬戸市都市計画審議会運営規則第5条第2項に基づきまして議長が指名した2名とありますので、本日は、戸田千里委員、須崎徳之委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議に入らせていただきたいと思います。第1号議案「名古屋都市計画用途地域の変更(案)について」を上程いたします。まずは事務局から議案及び意見書の有無について説明を求めます。どうぞよろしくお願いいたします。

<事務局>

それでは第1号議案「名古屋都市計画用途地域の変更について」ご説明をさせていただきます。お手元の資料は1ページから8ページまでございますが、1ページから6ページまでが法定図書となっており、7ページ以降が参考資料となっております。法定図書につきましては4月下旬に行われた都市計画法第17条に基づく縦覧の際の資料と同じでございます。

まず、変更区域をご説明いたします。3ページの総括図をご覧ください。変更を行う区域ですが、太赤枠で囲っております。こちらが品野南部地区でございます。中心市街地の名鉄尾張瀬戸駅から見ますと北東約3kmに位置しております。変更する区域は約31.3haとなっております。

続いて変更内容をご説明いたしますので8ページをご覧ください。こちらが変更前と変更後の内容が比較できる図面となっております。先ほどの総括図を拡大したものですが、同じように赤枠で囲まれた部分に変更をする区域を示しております。左の図で赤枠で囲まれた区域に○印と数字が記載されておりますが、下段の数字30が建ぺい率、中段の1-10が用途地域と最高高さの限度、上段50が容積率を示します。これにより用途地域は第一種低層住居専用地域で建ぺい率30%、容積率50%を示しております。右の変更後では○の中の表記が変わります。下段が60、上段が100に変わります。中段の変更はありません。そのため用途地域の種類は変わらず、建ぺい率が30から60%に、容積率が50から100%に変更されることを示しており

ます。変更内容は建ぺい率と容積率のみでございます。

この内容を反映したものが1ページの計画書に記載のとおりでございます。また、2ページには変更の理由を添付しておりますが、その詳細につきましては5ページ、6ページに記載しております。

5ページをご覧いただきたいと思いますが、1で当該都市計画の都市の将来像における位置づけを整理しております。(1)の名古屋都市計画区域マスタープランでは「第5章 主要な都市計画の決定等の方針」の「1 土地利用」「(1)基本方針」と、「(2)主要用途の配置の方針」を記載しております。(2)の瀬戸市総合計画では、第5次瀬戸市総合計画の基本構想、土地利用構想を記載しております。(3)の瀬戸市都市計画マスタープランでは、全体構想と地域別構想について記載しております。この地域は「品野地域」に含まれ、「まちの将来像」を「市街地の生活環境の改善を進めるとともに、やきもの資源や豊かな自然環境、インターチェンジの持つ広域的ポテンシャルを活用したまちづくりを進めることで、豊かな自然と共生しながら新たな活力を生み出すまちを目指す。」とされております。また、「分野別まちづくりの方針」の「土地利用」では、「土地利用検討地区」として、「今後の地権者の土地活用意向や周辺での施設立地動向等を踏まえながら、具体的な土地利用を検討する。」とされています。

2では当該都市計画の必要性を記載しております。この地区は昭和55年12月22日に土地区画整理事業等による面的整備に備え、暫定用途地域としまして第一種住居専用地域(容積率50%、建ぺい率30%)にダウンゾーニングされました。昭和52年当時は、土地区画整理事業の機運が高まりましたが、その後の社会経済状況の変化等により、区画整理事業実施の機運が下がり、昭和62年には発起人会が解散しております。しかしこの地区では、昭和32年には市道品野東山線、同じく窯町二又池線が地区のほぼ中央を通過して整備されていたことから、暫定用途地域の指定後もこの道路を基幹として開発行為や建築行為が行われてきました。現在は、道路、公園、消防水利、雨水施設などの都市基盤の整備がされており、瀬戸市都市計画マスタープランにあるように、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、建て替えによる建築物の耐震化や道路拡幅を促進しつつ、現在のゆとりある低層住居の環境を維持したいとの土地所有者の意向に基づいて、用途純化を目指し住居の専用性を高めるために、第一種低層住居専用地域、容積率50%、建ぺい率30%に指定された区域を、第一種低層住居専用地域、容積率100%、建ぺい率60%に変更するというものでございます。

3では当該都市計画の位置、区域及び規模の妥当性について記載しております。この地区は、東海環状自動車道せと品野インターチェンジから南西に約1.2km、国道248号から東に約1km、本市の中心市街地にある名古屋鉄道瀬戸線尾張瀬戸駅から北東約3kmに位置し、第一種低層住居専用地域(容積率50%、建ぺい率30%)に指定された面積約31.3haの区域でございます。この地区は、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域及び市街化調整区域に隣接しており、周辺環境と調和したゆとりある良好な低層住居の環境を保護すべき地域として誘導するため、変更するものです。

続いて法定手続きの経緯についてご説明します。資料はございませんが、都市計画法第16条第1項に基づく地元説明会を平成25年12月16日に開催いたしました。下品野ふれあい会館で

開催し、聴衆人数は31名でした。都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を平成26年4月17日から5月1日までの2週間実施いたしました。縦覧者数は6名で意見書の提出はありませんでした。

第1号議案の説明は以上でございます。

<議長>

ありがとうございました。ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問がございましたらどうぞ挙手してご発言ください。どなたからでも結構です。

<委員>

図面を見せていただいて、品野南部地区南西には県有地がございますが、その境界の道路はまだ未舗装となっているかと思えます。このような未舗装道路の整備はどうなっているかについてお聞きしたい。

<議長>

事務局どなたか説明をお願いします。

<事務局>

ご指摘は、二又池周辺の県有林との境の道路についてかと思えます。今までもこの部分につきましては、開発行為等によって道路の整備がなされてきているところですが、今後も開発行為によって必要な幅員が確保されると考えております。また、若干境界が確定していない部分がございますので、確定後に整備をしていきたいと考えております。

<議長>

ありがとうございます。他にはいかがですか。

<委員>

今回の改正は容積率と建ぺい率をそれぞれ変えるものですが、まちづくりは住む人にとって本当に関心の高いことだと思います。品野地域では品野南部まちづくり協議会を立ち上げて積極的に関わってみえた経緯があると思いますが、地域住民との意見交換はどれくらいされたのか、そして合意形成はされたのか伺いたいと思います。

そしてもう一つ、変更される時期が8月ごろと聞いておりますが、固定資産税への影響についても伺います。

<議長>

事務局をお願いします。

<事務局>

はい。委員ご指摘のとおり、品野南部まちづくり協議会とは平成20年11月の懇談会を皮切りに、昨年10月までに合計14回にわたり会合を設け意見交換をさせていただいてきました。協議会との意見交換の中で土地の使い勝手を改善させ、ゆとりある低層住居の環境を維持したいという住民の意向がございました。今回はその意向を反映した変更案となっておりますので、地元との合意形成はしっかりなされてきたと考えております。

2つ目にご質問いただきました固定資産税についてでございますが、用途地域の種類は変わりませんので、今回の変更をもって固定資産税の評価額が上がるということはありません。ただし、容積率、建ぺい率の変更により将来土地の売買が活発になると、それにつれて路線

価が上がりますので、これが影響して評価額が上がるという可能性はあると捉えています。以上です。

<議長>

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。では、どうぞ。

<委員>

3つほどお聞きします。

まず区画整理を実施するメリットとして道路のネットワークが形成されるということがありますが、この場合区画整理を断念していますので、幹線道路はあるのですが、それ以外の道路整備はどうなっているのでしょうか。瀬戸は密集市街地で防災の観点から心配な地域もありますのでお伺いします。

次に、7ページの資料によりますと今回と同じように一番厳しい容積率50%、建ぺい率30%という地区がまだ約55.8ha残っているということですが、これらの地区は今後どのような土地利用をしていくのでしょうか。今後区画整理を実施する地区もあるかもしれませんが、もしも区画整理を断念した場合、品野南部のように他の地区についても解除となっていくのかお伺いします。

3つ目は、景観法についてです。瀬戸市も洞地区を景観重点地区に指定するなど取り組んでいるところですが、今回の品野南部地区の地形を見ますと山があって、低いところに住宅地があって、大きな建物が作られなければ住宅の向こうに山の緑が見えるような住宅地のイメージが見えてきます。これも瀬戸らしい町並みだと思いますし、そういう景観を守るというのも景観法でできるのかと思います。住環境をよくするための手法としてただ単に容積率の緩和ではなく、景観という視点から考えるという方法もあるのではないかと思いますがいかがでしょうか。

<議長>

3点ご質問をいただいておりますがご回答をお願いします。

<事務局>

ありがとうございます。

最初に、道路整備についてご質問いただきましたが、先ほどのご質問でお答えしましたとおり、品野南部地区は平成20年11月から地元と対話を続けるなかでいろいろな整備の手法について検討してまいりました。しかしこの地区は残念ながらすでに開発が行われてきてしまったので、区画整理という手法は難しいのではないかという結論になりまして、断念をさせていただいております。用途地域の都市計画決定が平成24年4月1日に県の決定から市決定になったのに伴い、平成25年5月に愛知県が暫定用途地域のガイドラインの変更をしております。その中で、区画整理事業を断念した地域では容積率50%、建ぺい率30%のままにしてもなかなか解決策がなく、容積率100%、建ぺい率60%に緩和した方が建て替え等が進み、その際に4m未満の道路についてセットバックしていただくことで整備ができるのではないかとこの認識も示されております。これを踏まえ、またご指摘のとおり若干幅員が足りない箇所や行き止まりの箇所が見受けられますが、ごく一部であること、それらも概ね4m以上の道路で

アクセスでき、通り抜け道路になってないということから今回変更案を提出させていただいておまして、概ねの安全及び住環境の確保というのは図られていると考えております。

2点目でございますけれども、容積率50%、建ぺい率30%という地区は残り約55.8haございまして、それは資料の3ページの総括図の「品野南部地区」という文字の左斜め上、品野南部地区の北に位置する、「品野中部地区」と赤津インターのすぐ西側に広がる「赤津地区」の2地区となっています。特に赤津地区については平成24年から自治会との対話を進めておまして、この5月にも3回地元と意見交換会を行い、品野南部地区のように検討組織を立ち上げてどういったまちづくりをしていくのかという対話を進めつつあるところでございます。品野中部地区については、平成20年に地元の自治会と協議をしまして、今回議案にあげております品野南部地区の方がより住民の方々がまとまりやすい、若しくは容積率50%、建ぺい率30%で困っていらっしゃる方が多いということでしたので、こちらを先に着手するというお話で協議しながら進めてきております。品野南部地区は目途がたちましたので、品野中部地区も地元自治会と協議をして解除の方法について検討を進めていきたいと考えております。会長からお話のあったとおりこれから2年かけて都市マスタープランの改訂をしまいりますので、この2年の間に地元と対話をしながらこの2地区についても解除に向けた動きをしていきたいと考えております。

それから3点目の景観につきましては、瀬戸市は市域全域が景観法に基づく景観計画区域となっておりますので、大規模な建築物については事前に届け出が必要になります。そういった観点から高さが高いもの、若しくは面積の大きな3000㎡以上の開発ですとか、建築行為ですと500㎡以上の建築物については届け出義務がございます。こういった行為については当方から助言指導ができますのでこの制度を用いて誘導していきたいと考えております。以上です。

<議長>

はい、ありがとうございます。引き続きどなたかご質問、ご意見ございますか。

<委員>

第一種低層住居専用地域で今言われたような大規模な建築物が建てられる方法があるのでしょうか。6ページにある理由書に「住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し」という記載があります。現在のままでも十分防止されていたと考えられますが、今回の変更で容積率、建ぺい率を緩和するということになると第一種低層住居地域で大きな建築物が立つ可能性があるのではないかと心配になります。また、公園はこの地域で整備がされていたのでしょうか。

<議長>

はい。どうぞ。

<事務局>

3,000㎡以上の開発行為については、南側の部分で若干可能性があります。500㎡以上の建築物についても、土地を多く持っていらっしゃる方がいらっしゃいますので可能性はあると思います。10mを超える建築物は高さ制限があるため建築できませんが、工作物については携帯

電話基地局等の鉄塔といったものは建つ可能性があるのですが、届出をもって指導していきたいと考えています。

公園の関係でございますけれど、公園については8ページの図をご覧くださいますと、地区の南西側に二又池という池があるのですが、池を一部埋め立てて公園ですとか、防災施設の建設をしたいという地域からの強い要望がございまして、本年度から調査を実施して測量をしながら公園整備をしていく計画がございまして、それからもうひとつ、この地区のちょうど端の切れ目に、黄色く色塗りされた部分の境くらいに堤洞池というのがございまして、そちらについても埋立てをしまして公園整備を行う予定でございまして、この2つの公園については地元にも説明をしておりますし、愛知県の事前協議でもご理解いただいているところでございます。

また住居の環境の悪化について、すでに建築物が建てられているところで容積率50%、建ぺい率30%のままでの用途としているところもあるわけですが、この地域だけではなくて瀬戸市内の中でも低層でゆとりある住環境を確保するところについては、おおむね容積率100%、建ぺい率60%を基本とした都市計画を進めておりますのでこの地域についても同様な誘導をしていきたいと考え、容積率100%、建ぺい率60%に指定をさせていただいております。

<議長>

はい、ありがとうございます。ではどうぞ。

<委員>

つまり公園はこれから整備しますよ、ということですね。道路もまだまだ整備が必要なはずですが、区画整理事業を行えば土地の供出でこれらの施設を整備していくわけですが、区画整理を行わないとなると市の財政負担が増えるのだらうという予想がつきます。当たり前でやむを得ないこととは思いますが、やはり地区計画を同時に策定するといった上位の手法を使って整備するようなことを積極的にしていっていただきたいと思います。

<事務局>

今ご指摘いただいたような地区計画については、品野まちづくり協議会とも協議を進めてきましたが、まだ協議会として決定するという合意形成が得られていないような状況でございまして、地区計画というのはご承知のとおり住んでみえる方に一番身近な都市計画ですので、引き続き協議会とも対話を進めながら機が熟したところで都市計画への決定についても検討をしたいと考えております。

<議長>

よろしいですか。はい、他にいかがでしょうか。

私からひとつ伺いたいののですが、今のお話で公園整備は2か所とも池を埋め立てて行うという話でしたけれど、おそらくこれから住宅地等々での内水面、水環境の重要性がますます高まっていくだろうと思います。一方で愛知県あげて今ビオトープを整備していこうという最中にせつかくある水環境をどんどん埋め立てていくというのはいかがでしょうか。池というのは単なる無用の空き地だという認識でいらっしゃるのか、というあたりの部分をきっちり詰めていただきたいと思います。



<事務局>

はい、もちろん池全部を埋め立てるというわけではなく、二又池は東側の約3000㎡弱を埋め立てる予定でございます。地元からはビオトープの様な公園にしたいというご意向があり、また一番整備してほしいのは集会所と公園だというのが地域の要望でございましたのでそれに応えるために適地を探したところ、ここが一番ふさわしいという判断となりました。整備に当たっては水環境の保全や活用といった視点にも配慮しながら進めていきたいと考えております。

<議長>

ありがとうございます。いずれにしても用途指定をした後、時間が経つ中でだんだんと家が建っていき、現在の形となったというのが実態だろうと思いますので、その後追いの整備ではなく、もう一段上の立場からの整備が必要であると全体として思います。ただ現実問題として用途変更は行わなければならないことだろうと認識しています。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。そろそろ意見は出尽くしましたでしょうか。はい、それではご質問、ご意見はこれで終わらせていただきまして採決に入りたいと思います。

第一号議案「名古屋都市計画用途地域の変更（案）について」原案のとおりで賛成の方の挙手を求めます。

（全員挙手）

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので、第一号議案は瀬戸市都市計画審議会条例第6条第3項により原案のとおり可とすることに決しました。

本日の予定をされております議案はこれ1件でございますが、ご審議いただき決定いたしました。委員の皆様他に何かご意見あるいはご発言なされたいことはございますでしょうか。よろしいでしょうか。特にないようですので、では事務局の方からなにか連絡事項等ありませんか。はい、どうぞ。

<事務局>

本日の議題となりました用途地域の変更の告示までのスケジュールについてご説明させていただきます。今回の審議の結果を受けまして、この案を愛知県知事に協議させていただきます。概ね1か月で知事の回答をいただきます。知事の回答後告示をし、都市計画の変更となります。告示の時期は8月中旬を予定しておるところでございます。

続いて瀬戸市都市計画マスタープランの改訂についてご説明させていただきます。本市では、平成19年3月に都市計画マスタープランを策定し、平成24年の一部変更を経て平成27年度を目標年次とし、まちづくりを推進してきたところでございます。この目標年次に近づいたことによりまして、都市計画に関し20年後の都市の姿を展望した10年間の基本的な方針を定めることが必要不可欠でございますので、「瀬戸市都市計画マスタープラン」を見直すこととしたいと思っております。

今年度と来年度を見直し期間とし、来年度末、平成27年度末には都市計画マスタープランの改訂をする予定でございます。詳細については今後詰めてまいります。検討委員会や作

業部会を組織してこれまでのマスタープランの評価や検証をし、広く意見を伺いながら素案・原案の作成をしていきたいと考えております。今後の都市計画審議会で進捗をご報告させていただきながら、原案ができましたら審議を賜る予定としております。

こちらからの連絡事項は以上でございます。

<議長>

はい、ありがとうございました。只今、事務局から連絡事項をいただきましたけれど、これについて何かご質問等ございますか。よろしいでしょうか。他にご質問ございませんか。

他にないようですので、以上をもちまして平成26年度第1回都市計画審議会を終了いたします。本日は長時間にわたりましてご審議をいただきありがとうございました。

午前10時45分閉会

瀬戸市都市計画審議会運営規則第5条2項の規定により、ここに署名する。

瀬戸市都市計画審議会 議長

---

瀬戸市都市計画審議会 委員

---

瀬戸市都市計画審議会 委員

---